



Betænkning afgivet af Udvalget for Landdistrikter og Øer den 18. maj 2022

## Betænkning

over

### Forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

[af erhvervsministeren (Simon Kollerup)]

#### 1. Ændringsforslag

Erhvervsministeren har stillet 11 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Indstillinger

Et *flertal* i udvalget (S, SF, RV, EL, FG og Bent Bøgsted (UFG)) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (V og KF) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (DF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med ændringsforslag nr. 2, 3, 10 og 11. Mindretallet vil stemme imod de øvrige ændringsforslag.

Et *trede mindretal* i udvalget (NB) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme hverken for eller imod de stillede ændringsforslag.

Liberal Alliance, Alternativet, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ved betænkningssagens afgivelse ikke medlemmer i udvalget og dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske bemærkninger i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 3. Politiske bemærkninger

*Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og Bent Bøgsted (UFG)*

Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis, Radikale Venstres, Enhedslistens og Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget samt Bent Bøgsted (UFG) bakker op om lovforslaget. Det er ikke rimeligt, at nogle mennesker får nej til et lån i banken på grund af postnummeret, de bor i.

Lovforslaget skal skabe bedre adgang til boliglån i landdistrikterne og derved være en håndsrækning til vores land-

distrikter, så vi ikke risikerer at fortsætte en spiral, hvor dele af landet bliver affolket. Ordningen med statsgaranti er en håndsrækning til at købe en bolig i de områder, hvor banken siger nej, fordi ejendommen ligger i det forkerte postnummer, selv om man har orden i økonomien. Modellen er udarbejdet, så den vil blive brugt i tilfælde, hvor markedet i dag ikke tilvejebringer finansiering til boligkøb. Den beskudne merpris for kunden, der ligger i ordningen, skal netop sikre, at ordningen kun bruges der, hvor markedet i dag ikke tilvejebringer finansiering.

S, SF, RV, EL, DF og Bent Bøgsted (UFG) er enige om, at den foreslåede ordning indebærer en god balance, i og med at der bliver bedre adgang til lån i landdistrikterne, uden det bliver for administrativt tungt og dyrt for institutterne eller for risikabelt for staten.

Det er også væsentligt, at de statsgaranterede låneaftaler bliver indgået på baggrund af en forsvarlig opgørelse af ejendommens værdi. Derfor skal alle ejendomme naturligvis værdiansættes efter gældende regler. Det understøtter en ansvarlig og fornuftig kreditgivning, både af hensyn til institutterne, staten og forbrugerne.

Med ordningen vil flere danskere, der før har fået nej til et lån på grund af deres postnummer, fremover kunne få et ja til drømmehuset. Det bidrager til et opgør med den skævvridning, der er sket på vores boligmarked, ligesom det er et skridt, der tages for at understøtte sammenhængskraften på tværs af Danmark.

#### *Venstre*

Venstres medlemmer af udvalget kan ikke støtte regeringens lovforslag om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne. V mener, at statslig indgriben i et frit marked er betænkeligt, og at hvis et sådant indgreb gennemføres, skal det med sikkerhed fastslås, at der er tale om en markedsfejl, som man ønsker at rette op på. Den imødekommenhed har ministeren ikke ønsket

at udvise under Folketingets behandling af lovforslaget på trods af gentagne spørgsmål og tidligere samråd og en høring. Hvis et indgreb, som denne ordning omfatter, skal gennemføres, skal det efter V's opfattelse være en gennemtænkt løsning, således at der ikke skabes nye og større problemer for beboere i vores landdistrikter.

For V er det afgørende at sikre, at de, der ønsker at bosætte sig i landdistrikterne, har mulighed for det – at danskerne har mulighed for at bo, hvor de har lyst. Men den model, der rummes af det foreliggende lovforslag fra regeringen, gør det dyrere at optage lån i landdistrikterne. Modellen er samtidig så kompleks og administrativt tung og dyr i drift, at der bør være en reel bekymring for, om modellen kommer til at virke i virkeligheden, og om de eventuelle og usikre positive effekter står mål med de negative effekter.

For V er det en bekymring, at regeringen med lovforslaget skaber sorte pletter på landkortet, der gør det sværere at låne til erhverv eller mindsker lysten til at investere i et lokalsamfund. Det er desuden en bekymring, at områder, der ikke er omfattet af lovforslaget, men ligger tæt på regeringens sorte pletter, bliver påvirket, og at det for disse områder kan være sværere at opnå en belåning, så der skabes en negativ spiral.

Ydermere mener V ikke, at regeringen forholder sig til gældende regler for vurdering af et pants værdi. Dermed forholder regeringen sig ikke til de regler, som realkreditinstitutterne er forpligtet til at overholde via gældende lovgivning.

#### *Socialistisk Folkeparti*

Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget bemærker, at SF i årevis har argumenteret for, at der skal findes en løsning på lånekrisen i landdistrikterne, og SF har ligeledes argumenteret for, at markedskræfterne alene ikke kan løse problemerne. Staten må bidrage til at løse problemet. Derfor hilser SF det velkommen, at vi endelig får en løsning for dem, der ikke kan få et lån, fordi de bor i det forkerte postnummer. SF har fem gange tidligere fremsat beslutningsforslag om en løsning på lånekrisen – først i 2014 og senest i 2020 – fordi SF mener, at det skal være muligt at bo og leve alle steder i Danmark.

#### *Enhedslisten*

Enhedslistens medlemmer af udvalget bemærker, at EL under udvalgsbehandlingen af lovforslaget har bestræbt sig på at få boligkollektiver, der er organiseret som andelsboligforeninger, omfattet af statsgarantiordningen.

Der eksisterer imidlertid, jf. ministerens svar på spørgsmål 9 og spørgsmål 13 til lovforslaget, allerede en ordning under Indenrigs- og Boligministeriet, hvor boligkollektiver, der er organiseret som mindre andelsboligforeninger, kan opnå lån med en kommunal garanti. Den kommunale garantiordning gælder for en ejendom med tre eller flere beboelseslejligheder.

EL havde således gerne set, at små boligkollektiver (under tre beboelseslejligheder) organiseret som andelsboligforeninger, kunne blive omfattet af statsgarantiordningen

med andelsboligforeningen som »jejer« af statsgarantien og ikke det enkelte medlem af boligkollektivet.

EL er dog meget tilfreds med, at erhvervsministeren har lyttet til og imødekommet EL's ønske. Statsgarantiordningen udvides således til at omfatte ejendomskreditaftaler indgået med boligkollektiver (andelsboligforeninger), som opfylder følgende betingelser:

- 1) Ejendommen indeholder højst tre beboelseslejligheder.
- 2) Antallet af medlemmer overstiger ikke 15.
- 3) Beslutninger vedrørende kollektivet, herunder om optagelse af nye medlemmer, kræver enstemmighed hos medlemmerne.
- 4) Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld.
- 5) Medlemmerne er lodtagne i formuen i forhold til deres andelsbevis.

#### **4. Ændringsforslag med bemærkninger**

##### Æ n d r i n g s f o r s l a g

##### Til § 1

Af *erhvervsministeren*, tiltrådt af et *flertal* i udvalget (udvalget med undtagelse af DF og NB):

1) I *nr. 1* indsættes efter »realkreditobligationer m.v.«: », medmindre § 2, stk. 01, finder anvendelse.«  
[Udvidelse af definition]

Af *erhvervsministeren*, tiltrådt af et *flertal* i udvalget (udvalget med undtagelse af NB):

2) I *nr. 3* ændres »§ 3« til: »§ 3, stk. 1«.  
[Korrektion af henvisning]

##### Til § 2

3) Ordene »køb af en ny« ændres til: »nyerhvervelse af en«.  
[Præcisering]

Af *erhvervsministeren*, tiltrådt af et *flertal* i udvalget (udvalget med undtagelse af DF og NB):

4) Efter »boligejendom« indsættes: », jf. dog stk. 01«.  
[Konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 5]

5) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:  
»Stk. 01. Statsgarantiordningen omfatter ligeledes ejendomskreditaftaler indgået med boligkollektiver (andelsboligforeninger), som opfylder følgende betingelser:  
1) Ejendommen indeholder højst tre beboelseslejligheder.  
2) Antallet af medlemmer overstiger ikke 15.  
3) Beslutninger vedrørende kollektivet, herunder om optagelse af nye medlemmer, kræver enstemmighed hos medlemmerne.  
4) Medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld.

5) Medlemmerne er lodtagne i formuen i forhold til deres andelsbevis.«

[Udvidelse af personkreds]

6) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 02. Når en ejendomskreditaftale indgås med et boligkollektiv, foretages kreditværdighedsvurderingen i henhold til § 10, stk. 3, for hvert enkelt af de medlemmer, som hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld.«

[Konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 5]

7) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 03. Et boligkollektiv betaler garantiprovision efter reglen i § 12, stk. 2.«

[Konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 5]

8) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 04. Et boligkollektiv, som har modtaget garantitilsagn i henhold til § 160 n i lov om almene boliger m.v., kan ikke gøre brug af ordningen efter denne lov.«

[Forhindring af dobbelt garantistillelse]

9) Efter stk. 1 indsættes som nyt stykke:

»Stk. 05. Bestemmelserne i denne lov om behandlingen af forbrugere finder i øvrigt tilsvarende anvendelse på boligkollektiver.«

[Konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 5]

Af *erhvervsministeren*, tiltrådt af et *flertal* i udvalget (udvalget med undtagelse af NB):

Til § 14

10) I *stk. 1* udgår »og overtagelsen sker inden ordningens ophør i medfør af § 23«.

[Materiel korrektion]

11) I *stk. 5* ændres »ejendomskreditaftaler« til: »ejendomskreditaftaler«.

[Korrektion af trykfejl]

## B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Med ændringsforslaget foreslås definitionen i § 1, nr. 1, udvidet, således at boligkollektiver (små andelsboligforeninger) også kan indeholdes i ordningen.

Til nr. 2

Med ændringsforslaget foreslås henvisningen i § 1, nr. 3, til § 3 korrigeret, således at der i stedet henvises specifikt til § 3, stk. 1, hvoraf den afgrænsning, der henvises til, fremgår. Ændringsforslaget indebærer ikke materielle ændringer.

Til nr. 3

Med § 2 i det fremsatte lovforslag foreslås det, at ordningen med statsgaranti kun omfatter ejendomskreditaftaler indgået med forbrugere i forbindelse med køb af en ny boligejendom.

Formuleringen »køb af en ny boligejendom« kan fortolkes som et krav om, at ordningen med statsgaranti kun omfatter ejendomskreditaftaler indgået med forbrugere i forbindelse med køb af nybyggeri. Dette har ikke været hensigten med bestemmelsen.

For at undgå fortolkningsstvivl foreslås det med ændringsforslaget at præcisere lovforslagets § 2, så det klart fremgår, at ordningen med statsgaranti kun omfatter ejendomskreditaftaler indgået med forbrugere i forbindelse med nyerhvervelse af en boligejendom.

Til nr. 4

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 5. Det foreslås i ændringsforslag nr. 5, at ordningens personkreds udvides til også at omfatte ejendomskreditaftaler indgået med boligkollektiver (små andelsboligforeninger).

Til nr. 5

Der er et politisk ønske om at udvide ordningens personkreds til også at omfatte ejendomskreditaftaler indgået med boligkollektiver (små andelsboligforeninger). Den foreslåede ændring har til formål at udmønte dette politiske ønske. De af ændringsforslaget omfattede boligkollektiver foreslås afgrænset efter samme kriterier, som anvendes ved vurderingen af, om en andelsboligforening er et selvstændigt skattesubjekt. De fem kriterier er beskrevet i afsnit C. D. 1.1.12 i Den juridiske vejledning på Skatteministeriets område (version 2022-1) og er gengivet med samme ordlyd i ændringsforslaget. Et boligkollektiv, hvor ejendommen ifølge tinglyst skøde ejes af en forening, foreslås således at kunne omfattes af statsgarantiordningen, hvis følgende betingelser er opfyldt: 1) Ejendommen indeholder højst tre beboelseslejligheder, 2) antallet af medlemmer overstiger ikke 15, 3) beslutninger vedrørende kollektivet, herunder om optagelse af nye medlemmer, kræver enstemmighed hos medlemmerne, 4) medlemmerne hæfter personligt og solidarisk for ejendommens pantegæld, og 5) medlemmerne er lodtagne i formuen i forhold til deres andelsbevis. Det anslås, at udvidelsen af ordningen til også at omfatte sådanne boligkollektiver vil betyde, at et begrænset antal boligkollektiver vil vælge at benytte sig af ordningen, hvis de i øvrigt opfylder betingelserne for at anvende ordningen.

Til nr. 6

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 5. Det fremgår af lovforslagets § 10, stk. 3, at ejendomskreditgiveren før indsendelsen af en ansøgning om statsgaranti skal have foretaget en kreditværdighedsvurdering af forbrugeren. I tilfælde, hvor ejendomskreditaftalen er indgået med et boligkollektiv omfattet af ændringsforslag nr. 5, hæfter samtlige de i boligkollektivet deltagende medlemmer personligt og solidarisk for ejen-

dommens pantegæld. I sådanne tilfælde foreslås det derfor, at ejendomskreditgiveren før indsendelsen af en ansøgning om statsgaranti skal have foretaget en kreditværdighedsvurdering af samtlige de i boligkollektivet deltagende medlemmer.

#### Til nr. 7

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 5. Det fremgår af lovforslagets § 12, stk. 2, at forbrugeren skal betale en garantiprovision, som opkræves af ejendomskreditgiveren på vegne af staten. I tilfælde, hvor ejendomskreditaftalen er indgået med et boligkollektiv omfattet af ændringsforslag nr. 5, påhviler pligten til at betale garantiprovision ikke en enkelt forbruger, men det samlede boligkollektiv. For at tydeliggøre dette foreslås det at indsætte en udtrykkelig bestemmelse om, at et boligkollektiv omfattet af ændringsforslag nr. 5 betaler garantiprovision efter reglen i § 12, stk. 2.

#### Til nr. 8

Ændringsforslaget har til formål at forhindre dobbelt garantistillelse. Der findes allerede en ordning under Indenrigs- og Boligministeriet, hvor boligkollektiver organiseret som mindre andelsboligforeninger kan opnå lån med garanti, hvis der er tale om en ejendom med tre eller flere beboelseslejligheder. Indenrigs- og Boligministeriet har om den eksisterende ordning oplyst, at en kommunalbestyrelse kan give tilsagn om at yde garanti for lån til etablering af andelsboliger for den del af restgælden, der på låneoptagelsestidspunktet ligger ud over 60 pct. af ejendommens værdi, jf. kapitel 11 b i lov om almene boliger m.v. Disse boliger er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven), hvilket indebærer, at andelsboligforeningens ejendom skal bestå af tre eller flere beboelseslejligheder. Den allerede eksisterende ordning under Indenrigs- og Boligministeriet betyder, at et boligkollektiv omfattet af ændringsforslag nr. 5 og bestående af netop tre beboelseslejligheder vil have mulighed for at anvende begge garantiordninger, dels den eksisterende ordning under Indenrigs- og Boligministeriet, dels den med lovforslaget foreslåede ordning under Erhvervsministeriet. For at undgå muligheden for dobbelt garantistillelse foreslås det at indsætte en udtrykkelig bestemmelse om, at boligkollektiver, som har modtaget garantitilsagn i henhold til § 160 n i lov om almene boliger m.v., ikke samtidig kan gøre brug af Erhvervsministeriets garantiordning.

#### Til nr. 9

Der er tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 1 og 5, og som følge af at det fremsatte lovforslag var målrettet lån til forbrugere. Ændringsforslaget har således til formål at sikre, at lovforslagets bestemmelser

om forbrugere finder tilsvarende anvendelse på boligkollektiver.

#### Til nr. 10

Ændringen foretages for at sikre, at omsætningen af fast ejendom ikke hæmmes unødigt. Ved realkreditbelåning kan realkreditinstituttet godkende køberen til gældsøvertagelse, og det har ikke været hensigten at begrænse muligheden for gældsøvertagelse til den periode, hvor ordningen med statsgaranti, jf. § 23, er i kraft. Uanset tidspunktet for køberens gældsøvertagelse er det dog fortsat et krav, at betingelserne for at opnå statsgaranti efter §§ 2-6, 10 og 11 er opfyldt.

#### Til nr. 11

Med ændringsforslaget til § 14, stk. 5, foreslås en korrektion af en trykfejl. I lovforslagets § 14, stk. 5, rettes ejendomskreditaftaler til ejendomskreditaftaler. Ændringsforslaget indebærer ikke materielle ændringer.

### 5. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 9. februar 2022 og var til 1. behandling den 22. februar 2022. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Udvalget for Landdistrikter og Øer.

#### *Oversigt over lovforslagets sagsforløb og dokumenter*

Lovforslaget og dokumenterne i forbindelse med udvalgsbehandlingen kan læses under lovforslaget på Folketingets hjemmeside [www.ft.dk](http://www.ft.dk).

#### *Møder*

Udvalget har behandlet lovforslaget i 8 møder.

#### *Hørings svar*

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og erhvervsministeren sendte den 9. februar 2022 dette udkast, høringssvarene og et høringsnotat til udvalget, jf. L 116 – bilag 1.

#### *Tekniske gennemgange*

Embedsmænd fra Erhvervsministeriet har den 23. marts og den 16. maj 2022 over for udvalget foretaget tekniske gennemgange af lovforslaget.

#### *Bilag*

Under udvalgsarbejdet er der omdelt 16 bilag på lovforslaget.

#### *Spørgsmål*

Udvalget har under udvalgsarbejdet stillet 15 spørgsmål til erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som ministeren har besvaret.

*Anders Kronborg (S) Bjørn Brandenburg (S) Julie Skovsby (S) Kasper Roug (S) Lennart Damsbo-Andersen (S)*

*Brian Bressendorff (S) Rasmus Horn Langhoff (S) Tanja Larsson (S) Troels Ravn (S) Karina Lorentzen Dehnhardt (SF) fmd.*

*Anne Valentina Berthelsen (SF) Rasmus Helveg Petersen (RV) Kathrine Olldag (RV) Henning Hyllested (EL)*

*Jette Gottlieb (EL) Susanne Zimmer (FG) Maja Torp (V) Peter Juel-Jensen (V) Erling Bonnesen (V)*

*Anne Honoré Østergaard (V) Anni Matthiesen (V) Marie Bjerre (V) Kenneth Mikkelsen (V) Mette Hjeremind Dencker (DF)*

*Fatma Øktem (V) Bent Bøgsted (UFG) Niels Flemming Hansen (KF) nfm.d. Per Larsen (KF) Mette Thiesen (NB)*

Liberal Alliance, Alternativet, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	49	Frie Grønne, Danmarks Nye Venstrefløjsparti (FG)	3
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	39	Alternativet (ALT)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Kristendemokraterne (KD)	1
Radikale Venstre (RV)	14	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Enhedslisten (EL)	13	Siumut (SIU)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	13	Sambandsflokkurin (SP)	1
Dansk Folkeparti (DF)	10	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Nye Borgerlige (NB)	4	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	10
Liberal Alliance (LA)	3		